Nr 29.

GAZETA WIEYSKA.

Praca wszystko zwycięża.

w Warszawie dnia 17. Lipca Roku 1818.

Myśli o sposobie ocenienia własności gruntowych. (Do Redaktora Gazety Wieyskiéy).

Czytaiąc szacowne z tylu względów pismo WMPana przychodzi mi częstokroć uważać, że umieszczenie w nim dokładnego rozbioru środków do ocenienia własności gruntowych, byłoby nader ważném dla kraiu naszego; z téy więc przyczyny ośmielam się udzielić mu niektóre myśli w tym przedmiocie nastręczone.

Wstępném pytaniem z kolei uwag w tym względzie czynić się mogących, iest to: *dla iakiéy przyczyny własności gruntowe tak często predawane bywaią?* ponieważ owe upowszechnione handlowanie ziemią wskazuie nieodzowną potrzebę dostatecznych zasad do iéy oszacowania.

Roztrząsaiąc rozmaite pytania tego stosunki, niemogę się zgodzić w zdaniu z temi, którzy przypisuią klęskom woyny, częstą sprzedaż dóbr ziemskich, pod pozorem że woyna zmusiła ich właścicieli do zaciągania długów, które nie inaczéy iak wyprzedaniem maiątku umorzyć potrafią; wiemy bowiem z doświadczenia że w czasie woyny i wkrótce po iéy zakończeniu dóbr nie przedawano, kiedy owszem czasy pokoiu i pomyślności były oraz epoką zagęszczonego dobrami kupczenia. I niemniéy w czasie woyny nikt zaciągać długów niemoże, gdyż nikt nie pożycza, bo nieprzyiemneby było przeięcie ciężarów uciskaiących zaciągaiącego, nierostropne nabycie w ówczas kiedy własność osobista przetwarza się w własnosć rządu lub nieprzyiaciela.

Niezaprzeczoną iest prawdą, że własność gruntowa szczególniéy ponosi ciężary woyny, i bardziéy nad inne wystawiona bywa na klęski; lecz razem z burzą ustaie niebezpieczeństwo: właściciele ziemi w części tylko zniszczeni bydź mogą przez woynę, każde owszem nieumiarkowane zabiegi o powiększenie maiątku, nieumieiętnie kierowane wydoskonalenie gospodarstwa, albo też zaniedbanie zupełne niekiedy wynikaiące w niedostatku środków do po-

prawy, staie się rzeczywistszą przyczyną zguby, ktora podobno że w skutkach swych ciężko poczuwać się daie Polsce.

Przypisuią także zaięciu oyczyzny naszéy przez obce rządy, które wprowadziły obce nam zwyczaie i odmienne stosunki zmnieyszenie wielkich włości. Twierdzą że nieczynność moralna do któréy byli przyniewoleni mieszkańce téy ziemi, skierowała ich dążenie na koléy wielu między niemi nieznaną, gdzie błąkaiąc się, po krótkim używaniu, zbywali ze stratą to z czego opatrzenia pozyskać niemogli.

Że kapitały wpływaiące z kraiów obcych podniosły wartość ziemi a oraz zostawiały zgubną ponętę dawnym właścicielom.

Że kupcy cudzoziemce stosuiąc tuteyszość do tameczności, to co zbyli do tego co nabyć mogli, ubieganiem się za własnością gruntową wywyższali iéy cenę, i zachęcali do zbycia.

Że handel przypadkowy (ponieważ polegał na uciszeniu północno-wschodnich postaci Europy kiedy w części iéy zachodniéy i południowéy srożyła się woyna) nadaiąc niezwyczayną cenę płodom rolniczym, przykładał się bezpośrednio do udzielenia własności gruntowéy powabnych i uładzaiących przymiotów; zkąd wynikło że wyratowane z upadłych banków szczątki maiątku ruchomego, wnoszone były na nieruchomość.

Że w owym czasie rządy niektóre przystąpiły do wyprzedania części dóbr kameralnemi zwanych, a możni właściciele poszli za ich przykładem, bądź że im należało pod iednym tylko zostawać rządem, bądź że uciskały ich długi, smutne zabytki politycznych wypadków do których należeli.

Mógł zaiste urość z tylu połączonych przyczyn handel własnościami gruntowemi prowadzony.

Nie tym atoli przyczynom wyłącznie, przypisać należy rozdrobnienie maiątków i ich przechodzenie z ręki do ręki.

Są w moim zdaniu cztery główne powody, dla których własność gruntowa obszerna, przetwarza się w małą, i nowi do niéy przychodzą posiadacze; dla których także dziedzice małych włości z nich wyzuci bywaią.

Pierwszą iest: urządzenie spadków przypuszczaiące kobiety do równego z męszczyznami udziału, zkąd wynika, albo przedaż albo przeistoczenie właściciela co do pewnéy przynaymniéy części.

Drugą: Urządzenie hipoteki, która gdy tylko zaprowadzona została z obiaśnieniem stanu czynnego i biernego maiątków i z łatwością w iéy przezieraniu, żadała cios zgubny włościom wielkim; albowiem wykryły się obarczaiące ie długi, tamowały się owszem źródła kredytu, który rostropnie użyty mógł owe ogromne własności iakiemi się szczyciła i zdobiła Polska z łatwością uchować od zatracenia.

Jakoż doświadczenie dowodzi, że w kraiach gdzie hipoteka nie iest publiczną ani w przezieraniu nawet do rozpoznania łatwą, że w kraiach

gdzie czynności prywatne zastępuią urzędowe opisy, maiątki wielkie samym powierzchownym kredytem, albo że tak powiem właściwą sobie wagą utrzymuią się, obciążaiące ie długi bez szkody wierzycieli umorzone bydź mogą.

Jest to rzeczywistość któréy iednak ogólnie zastósować ani też z niéy szkodliwości hypoteki wyprowadzać nie godzi się, ponieważ sprawdza się iedynie na wielkich własnościach, kiedy owszem prawo dla wszystkich równém, dla każdegc zabespieczaiącém bydź powinno.

Trzecia, przyczyna iest: urządzenia o małoletnich, tryb i środki exekucyi w podnoszeniu wierzytelności; upowszechniona dla wszystkich klass wolność posiadania ziemi.

Czwarta: upadek zaufania w dłużnikach i w materyalnéy istocie pieniędzy od czasu namnożenia się monet nazwiskową tylko wartość maiących, i wprowadzenia papierowego ich wyobrażenia.

Wszakże w niektórych częściach kraiu moneta podlegała zmianie legalnéy, prawemu przeistoczeniu, w wszystkich iego częściach różniła się w cenie, w rodzaiu i w łatwości obiegu. Wszelkie rękoymie znikły, niewyłączaiąc moralnych!

Dzisiay więc każdy szuka nabycia ziemi, bo w nią pewniéy kapitał swóy umieszcza niżeli na hypotece. Liczba kupuiących warównała liczbie właścicieli; tamci są nieobarczeni, tych uciskaią rozmaite potrzeby: z takiego położenia winiknąć musi rozdrobnienie maiątków i zmiana co do osoby właścicieli *).

Lecz podług iakich zasad ustanowiona zostanie wartość dóbr; iakie prawidła dość słuszne użyte będą, aby odpowiadały żądaniu przedaiącego i nabywcy?

Nie masz ich dotąd stałych, ani nawet powszechnych.

W Woiewództwie Mazowieckim np. reprodukcya czyli iedno-roczny zbiór ziemio-płodów iest miarą dochodu z dóbr gruntowych.

W Bełskim i w Chełmskim (że obiorę nayodleglejsze od stolicy okolice) obliczaią dni robocze włościan (pańszczyzny) i z samowolnego ich szacunku tworzą intratę.

W innych ieszcze okolicach zachodzą większe niestosowności.

Wszędzie zaś z zadawnionego zwyczaiu policzaią między źródła stałego dochodu prowenta z karczem i browarów, z czynszów, danin, osepu i t. p.

Takie sposoby wyprowadzania intraty mieszczą w sobie wielkie wady, nadewszystko niedokładność i nieiednostayność, iakiéy w tym przedmiocie bydź nie powinno.

Reprodukcya iest zaiste sprawiedliwym stanowicielem intraty kiedy

*) Następnem pytaniem byłoby w tém mieyscu, *czyli z częstéy zmiany właścicieli dóbr nieruchomych wynikaią pożyteczne lub szkodliwe skutki?* alec to do przedmiotu bezpośrednio nie należy. — Niech się godzi spodziewać się iż szanowny Redaktor ten ważny szczegół w piśmie swoim nietkniętym nie zostawi.

obliczona zostaie z dziewięcio letnich przynaymniéy percept i równie dawnych cen targowych; z tego przeto względu sposób oceniania używany w Xięstwie Mazowieckim byłby dogodnym, gdyby właściciele wskazać umieli dokładnie, iaki był w każdym roku tryb ich gospodarowania, i gdyby z równą dokładnością zdać potrafili rachunek z reprodukcyi na polach przez włościan używanych. Alić w dzisieyszych wywodach dochodu, mieszczą obok płodo-zbioru na łanach, robociznę włościańską, chcąc tym sposobem wyprowadzić użytek z pól nieuprawianych bezpośrednio. Czym przecie udowodnią że mniemana wartość owéy robocizny wyrówna spodziewanéy wartości reprodukcyi którą ma wyobrażać? Czym dowiodą, że iéy nie ubędzie, że nie zniży się iéy cena obecna? zgoła czém przekonaią o trwałości téy odnogi dochodu, który zasadza się na nietrwałéy umowie, upada skutkiem klęsk politycznych, i niczym zastąpiony bydź nie może.

Dochód z pastwisk i z zbioru siana nie powinien bydź także policzonym do intraty, tam gdzie potrzeba sterkoryzacyi iest nieodzowną, gdzie inwentarz bydlny stanowi o pomyślnéy reprodukcyi, gdzie iest nierozdzielną częścią gospodarstwa i iakby własnością przyrodzoną ziemi. Tym bardziéy że nabycie iego wyobraża podwoiony wydatek w nabyciu maiętności, że wymaga znacznych nakładów, i podlega licznym klęskom. Bezpośredni dochód z krów i owiec iest zbyt małą nagrodą nakładów i niebezpieczeństw od téy części gospodarstwa nieodłącznych.

Na ostatek utwarzanie dochodu z porębów w lasach jodłowych i sosnowych których odrodzenie się iest zbyt powolne i niekiedy mniéy pewne, ubliża sprawiedliwości. Czyli, że w przypadku sprzeciwienia się dalszemu niszczeniu lasów, te przetworzą się w rzecz bez reprodukcyi, lub też, że przy trwaiącym nieograniczoném cięciu borów, skutek iego naypomyślnieszy iakim iest przysporzenie gruntu ornego, przy wysokiéy cenie robocizny i niskiéy cenie drzewa, żadnéy natychmiast nieprzyniesie korzyści, w przyszłości zaś zbyt odległe i niepewne dobrodzieystwa roknie.

Co do sposobu wyprowadzenia dochodu z obliczenia dni roboczych w ziemi Bełskiéy i innych używanym, iż go nie przystoynym nie nazwę, śmiało rzec mogę przynaymniéy, że był zawsze niesprawiedliwym, dzisiay zaś iest niestosownym do mieysc i do czasu.

Kiedy bowiem rzeczone okolice podlegały Rządowi uznaiącemu poddaństwo, istły tak zwane *Stock inwentarze*, mocą których dziedzic miał prawo do pewnych służebności; mógł ie zatym przedawać iako własność, mógł też oceniać w miarę stopy *patentowéy*; alić takie zasady co do wywodu intraty, lubo prawne, były niesprawiedliwe, bo mieściły w sobie gotowość do zawodzenia kupiącego. Dzisiay zaś obliczanie pańszczyzny do intraty iest niestosownością do prawa, czynem połączaią-

cym do wad dawnego składu nową wadę nielegalności.

Ci którzy utwarzaią ilość dochodu z ilości dni roboczych, każą sądzić o ziemi iż zawsze w iednym stosunku płodności zostaie, a przeto nigdy nadziei zawieść nie może; że w każdym mieyscu iest sobie równa, wszędzie dobra i równego tylko wymiaru pracy potrzebuiąca. Przecież to nie iest i bydź niemoże.

Jakie więc iest aezby tylko pozorne zachowanie słuszności w obliczaniu robocizny?

Karczemny towar iest dotąd monopolicznym dla dziedziców i z téy przyczyny przynosi zyski znakomite; alić to prawo do wyłączné̇y na swym gruncie przedaży trunków, nie rozszerza się do konsumpcyi z wyłącznego zrzodła którey granic zamierzyć nie można, i w tym względzie utrzymuie się tylko zwyczaiem. Rozpoznanie tego iednego szczegułu zniża niemal do połowy wartość intrat karczemnych. Wzgląd na mieyscowe położenie, na liczny przyiazd, zgoła na środki odbytu przypadkowego, iest błachy i zaledwo zasady swe do karczem przy głównych traktach położonych stósować może.

Podobna niepewność zachodzi względem gorzelni i browarów, nayprzód że dochód z tych fabryk będąc w ścisłym związku z ceną ziemiopłodów, wydarzaią się pory gdzie one korzyści nie przynoszą i po drugie że byt ich pomyślny zawisł także od wielkości konsumpcyi utworzonéy z niedostatku współubieżnictwa.

Browar nowo wystawiony pociągnąć może do upadku kilka innych dawniéy urządzonych. Założenie gorzelni przy dobréy wodzie, przy lesie, lub z użyciem innéy dogodności mieyscowéy, zaszkodzi niezawodnie tym którzy równych dogodności nie posiadaią. Fabryki gdzie ogień iest pierwszem narzędziem są mało trwałe i nieustannie na niebeśpieczeństwo wystawione. Słowem, gorzelnie, browary, połączaią w sobie wady wspólne wszystkim fabrykom, wraz z wadami sobie wyłącznie właściwemi. Byt ich pomyślny polega na ostatek na dwóch moralnych klęskach: na niewstrzemięźliwości ludu wieyskiego którą podsycaią, i na mnożeniu się żydów których żywią. Zniknie więc, skoro przedsięwzięte zostaną środki ku poskromnieniu dwoiakiego złego, lecz razem z nim oschnie to zrzodło dochodów które dzisiay nayobfitszém bydź wystawiaią.

Co do dochodów z rozmaitych danin gdy tych od służebności rozłączać niemożna, uwagi względem tamtych są i tym wspólne.

Postępuiąc za osnową tych myśli zbliżyłem się do przełożenia zdania w sposobie w iaki sądzę że ocenienie (anschlag) maiętności gruntowych z pożytkiem czynione bydź może.

Podzielam tę czynność którą z praktycznego zupełnie względu uważać będę, na kilkorakie postępowania sposoby, oparte na téy teoretyczné̇y prawdzie, że reprodukcya ziemiopłodów iest iedynym i niezawodnym stanowicielem dochodu, a tym samym wartości dóbr gruntowych.

Przygotowawczym do oświecenia środkiem bydź uważam określenie powierzchni ziemi wszelkiéy użytecznéy, ponieważ rzadko która maiętność wymierzona została dotąd, tak zwany zaś pomiar urbaryalny w Województwach ex Gallicyiskich używany, iest zupełnie niedokładny.

Następnie zaś:

a. Klassyfikacya gruntów ornych nie na trzy tylko rodzaie iak dotąd bywa, ale na tyle gatunków ilekroć zachodzi różnica w reprodukcyi z każdéy szczególnéy części, od lat 9. przynaymniéy uważana i reiestrami udowodniona.

b. Oznaczeniu tych szczególnych rachunków na mappie określnéy, z dodaniem nazwiska obecnego ich posiadacza.

c. Klassyfikacya lasów podług ich odradzania się.

d. Kwalifikacya ogrodów z rodzaiu roślin iakie się na nich naylepiéy udaią.

e. Kwalifikacya przymiotów szczególnych ziemi, iakiemi są łatwość do wyrabiania cegły, palenia wapna, brania torfu, łamania kamieni.

f. Zastosowanie rozległości i produkcyi łąk i pastwisk do mieyscowéy potrzeby.

g. Rozpoznanie stanu młynów i wody.

h. Rozpoznanie stanu budowli ekonomicznéy.

i. Przekonanie się o cenie płodów na targach (od lat 9. przynaymniéy) które były średnicą handlu i gdzie czynności handlowe mieyscowe zawięzywać się zwykły.

k. Opisanie stanu włościan.

l. Opisanie służebności używalnych w okolicy téy gdzie dobra leżą.

m. Wyciąg z kontraktów zawieranych z arędarzami, i reiestrów szynkowych.

n. Wyciąg z reiestrów gorzelni i browaru.

o. Zbiór dokładny wydatków nadzwyczaynych iakie gospodarstwo za sobą pociągało od lat dwunastu przynaymniéy.

p. Wiadomość o kolei zachowywanéy w płodozmianach, w podziale, użyciu i sterkoryzacyi pól ornych.

r. Rozpoznanie okolicy, stósowności iéy do prowadzenia handlu, do spławności, i do utrzymywania bydła na przedaż.

Z tych pierwiastkowych podań których rzeczywistość naydokładniéy udowodniona bydź powinna, ułoży się *rys ogólny* stanu maiętności cenić się maiącéy, podzielony na rubryki zastosowane do każdego przedmiotu w szczególności.

Rubryka odpowiedaiąca klassyfikacyi gruntu ornego, obeymie naprzód wydział gruntów dworskich, powtore wydział gruntów wieyskich; w każdym zaś wydziale będzie mieysce szczególne dla każdéy rozpoznanéy klassy gruntu ornego według zasad przytoczonych pod literą *a.* w którym zapisane zostanie porządkiem lat od 9. inclusive:

1. Rozległość gruntu rzeczonego.
2. Tryb gospodarstwa na nim prowadzonego.
3. Koszt ztąd wynikły.

4. Reprodukcya.

5. Potrącenia ziarna na odsiéw.

6. Pozostałość w ziarnie czysta.

7. Pozostałość w słomie, uymie, plewie.

8. Przedaż zyskanego płodu.

9. Rekapitulacyą, wskazuiącą w krótkości ile ten kawał ziemi nasienia przyiął, wiele oddał, wiele obrobienie iego kosztowało, wiele zysku czystego przyniósł, w proporcyi ogólnéy z lat dziewięciu co do zasiewów i co do targów mieyscowych.

W wydziale atoli gruntów wieyskich dołączona zostanie uwaga że ponieważ grunt ten nie był używany bezpośrednio, lecz w mieyscu zbioru pobierano z niego pewną liczbę dni roboczych, wartość każdego dnia wynosiła tę lub ową kwotę, okazuiącą się z stosunku liczby dni do ogułu dochodu gotowego.

Rubryka pod literą *b.* będzie summaryuszem mappy, poszczególniaiącym nazwiska rozmaitych części gruntu ornego, i imiona obecnych ich posiadaczów, oraz rozległość iaką zaymuią.

Rubryka pod literą *c.* przeznaczona do klassyfikacyi lasów obeymie opisanie ich rozległości:

1. Rodzaju.

2. Porębów iuż istnących.

3. Zapustów.

4. Porębów zdziałać się mogących w stosunku do rodzaju drzewa.

5. Wykaz mieyscowéy konsumcyi drzewa.

a. Na budowlę zwykłą.

b. Na budowlę nadzwyczayną.

c. Na opał.

6. Rekapitulacyą wskazuiącą stosunek między możnością i potrzebą cięcia, z którego wyniknie przkonanie czyli pozostaie iaka ilość drzewa do handlu, co gdyby miało mieysce, wskażą się środki odbytu drzewa i ceny trwaiące od lat 12. przynaymniéy.

7. Koszt wynikaiący z pilnowania lasów.

8. Opisanie fabryk leśnych ieżeli iakie iuż istną, albo też podanie środków do ich założenia ieżeli istnąć mogą.

Rubryka pod literą *d.* obiaśnić ma iaki był tryb w zasiewaniu ogrodów i iakie ztąd wynikały pożytki.

Rubryka pod literą *e.* wystawi albo stan cegielni, wapniarni, i. t. d. ieżeli iuż istną, z dokłanym obiaśnieniem.

1. Wydatków na nie łożonych.

2. Zysku z nich wynikłego.

3. Pewności o dalszych ich trwałości; albo też o możności zaprowadzenia. Rubryka pod literą *f.* wskaże.

1. Produkt z łąk.

2. — z sianożęci leśnych.

3. Możność utrzymania pewnéy liczby bydła i owiec na pastwiskach.

4. Potrzebę nieodzowną siana i paszy surowéy względem ilości bydła do sterkoryzacyi i obrobienia pól potrzebnego.

5. Pozostałość od potrzeby zastosowaną do nierównego w każdym roku zbioru siana.

6. Wydatek na kosowicę.

a. W pańszczyznie.

b. W naiemnikach.

7. Ceny targowe siana z lat 9. przynaymniéy.

8. Rekapitulacyą wskazuiącą ile średni zbiór siana wynosi, ile z dostateczną wygodą i pewnością utrzymywano bydła. Jaka była pozostałość od potrzeb, i co ta przyniosła zysku.

Ta rubryka obeymuie trzy wydziały.

a. Łąk sianożęcia i pastwisk dworskich.

b. Łąk sianożęcia i pastwisk wieyskich.

c. Pastwisk wspólnych.

Rubryka pod literą *g.* iest iedynie reiestrem dachodów kilko letnich z młyna które za stałe uważać można w lata urodzayne, i w ówczas kiedy przyczyny fizyczne nie staią na przeszkodzie.

Dość będzie uczynić porównanie między latami urodzaiu i nieurodzaju, mokremi i posusznemi.

W końcu zaś zapisać koszta na utrzymanie grobli, młynarza, poprawę budowli i temu podobne peryodyczne wydatki.

Rubrybi pod literami *h. i.* niezdaią mi się potrzebować obiaśnienia szczególnego. Opis zgodny z prawdą zapełni ie przyzwoicie; na zachowaniu rzetelności ogranicza się tu przepis.

Co do rubryki pod literą *k.* ta iest nader ważną, ponieważ obiaśnić ma iakiemi ludźmi osiadła iest wieś, a przeto czego po nich spodziewać się może właściciel. Rubryka ta obeymować powinna:

1. Dawność posiadania gruntu przez każdego w szczególności włościanina.

2. Liczność iego rodziny.

3. Zamożność.

4. Uwagi nad trybem iego gospodarstwa, obyczaiami, pracowitością, zdolnością.

5. Obiaśnienie pomocy iaką od właściciela miał daną, klęsk którémi był dotknięty.

Rubryka pod literą *l.* powinna wskazać iakie w każdéy włości używane były dotąd służebności, nie tym końcem aby z nich tak zwany inwentarz pańszczyzny ułożyć, lecz dla wiadomości o ogóle dni roboczych odbyć się mogących przez pewną liczbę ludzi, i dla wiadomości czyli ta liczba mieyscowéy potrzebie odpowiada.

Kontrakty o arędę karczemną i reiestra wyszynku wielo letnie, mogą iedynie podać mniéy nie pewne zasady do stanowienia o trwałości dochodu z propinacyi.

Rubryka pod literą *m.* powinna być przeto zbiorem podań o ilości zapłaconéy z karczmy w rozmaitych czasach.

Dalsze utrzymanie się handlu karczemnngo w karbach iego dzisieyszych iest nader niepewne; stosunek dochodu za trwały uznawać się maiącego do dochodu istotnego w chwili obecnéy, z wielką bacznością na przyszłość uważany bydź powinien.

Zaledwo mi sądzić ni przychodzi, że dochody takowe w połowie tylko do stanu intraty zapisane być mogą.

Dalszy ciąg w następuiącym Numerze.